



# 1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III“, Gniebel, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass, Inhalt und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III“, Gniebel, sind am 26.01.2018 in Kraft getreten. Sie bilden die rechtlichen Grundlagen für die Erschließung des gleichnamigen und derzeit in Aufsiedlung befindlichen Neubaugebiets. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften wurde darauf geachtet, dass ein modernes und gut handhabbares Regelwerk entsteht, welches den Bauherren unter Wahrung einer städtebaulichen Grundordnung möglichst große Spielräume eröffnet und gleichzeitig in der Praxis der Rechtsanwendung möglichst wenige Problemfälle hervorruft. So ist ein sehr großzügiges, wenn nicht sogar das großzügigste baurechtliche Planwerk in der Gemeinde entstanden. In der bisherigen Genehmigungspraxis sind auch vergleichsweise wenige Probleme aufgetreten, weshalb grundsätzlich schon festgestellt werden darf, dass die rechtlichen Vorgaben so ausgestaltet sind, dass sie grundsätzlich klar und eindeutig sind. Das Gebiet ist aktuell zu ca. zwei Dritteln aufgesiedelt, inklusive der Reihenhausbebauung in der Quartiersmitte. Auslöser für die anstehende Bebauungsplanänderung ist die nun anstehende Außenanlagengestaltung im Bereich der Reihenhausbebauung.

Im Bereich der Reihenhausgrundstücke (WA 3), die von der Baugenossenschaft Pfullingen eG in Zusammenarbeit mit der Gemeinde auf einer von der Gemeinde veräußerten Fläche erstellt wurden, sollen die Außenanlagen hergestellt werden. Ursprünglich war im Rahmen der Baugenehmigung vorgesehen, die Gartenbereiche der Grundstücke nach Süden zu den benachbarten Baugrundstücken abzuböschten. Im Zuge der Detailplanungen der Außenanlagen sowie der Abstimmung der Baugenossenschaft mit ihren Käufern wurde der -nachvollziehbare- Wunsch geäußert, die überschaubaren Grundstücksflächen bestmöglich auszunutzen und die Grundstücke möglichst ebenerdig bis zur Grenze herzuführen. Dies bedingt die Herstellung von Stützmauern zu den Nachbargrundstücken, die über die nach den Örtlichen Bauvorschriften zulässige sichtbare Höhe von 0,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hinausgehen und eine sichtbare Höhe (abhängig vom jeweiligen Nachbargelände) von ca. 0,55 m bis 1,20 m Höhe aufweisen; dieser Planung wurde vom Ortschaftsrat Gniebel und dem Bauausschuss bereits zugestimmt. Dabei war davon ausgegangen worden, dass die in den

Örtlichen Bauvorschriften für solche Fälle vorgesehene Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden kann. Diese regelt: „In begründeten Einzelfällen (z.B. bei Außenabgängen in das Untergeschoss, Lichthöfen im Untergeschoss oder für Sitzplätze von Einliegerwohnungen im Untergeschoss) können Ausnahmen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.“ Diese Regelung war bewusst in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen worden, um im Einzelfall flexibel auf die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht vorhersehbaren Grundstücks- und Geländegestaltungen reagieren zu können. Die genannten Regelbeispiele sollten dabei dem Bestimmtheitsgrundsatz folgend eine Orientierung für die Anwendung dieser Regelung geben, gleichzeitig aber den Anwendungsbereich nicht zu sehr einengen.

Die untere Baurechtsbehörde beim Landratsamt Reutlingen legt nun diese Vorschrift aufgrund der Regelbeispiele so aus, dass sie nur für am Gebäude gelegene Fälle angewandt werden kann. Dies entspricht nicht dem Planungswillen der Gemeinde, die untere Baurechtsbehörde hält indes an ihrer Rechtsauffassung fest; daher sieht man sich dort nun veranlasst, den Bauantrag für die veränderten Außenanlagen auf Basis des bestehenden Planwerks abzulehnen. Aus Sicht der Gemeinde ist dies überaus unglücklich und dem Spannungsfeld zwischen Bestimmtheitsgrundsatz und notwendiger Offenheit bei der Formulierung von Vorschriften im Rahmen der Rechtssetzung geschuldet. Daher ist es angezeigt, die Vorschrift entsprechend klarstellend anzupassen, die Regelbeispiele noch zu erweitern und zusätzlich herauszuarbeiten, dass die Ausnahmeregelung eben nicht nur am Gebäude zur Anwendung kommen soll, sondern immer dann, wenn die Notwendigkeit im Einzelfall begründet werden kann.

Für die Reihenhausgrundstücke kann und soll dabei die Zulässigkeit der Höhe von Stützmauern absolut definiert werden, diese reicht dann bis zur Oberkante der jeweiligen EFH (inklusive des Spielraums zu deren Anhebung um bis zu 0,5 m). Eine entsprechende Regelung bietet Rechtssicherheit für Bauherrschaft und Nachbarn und eine klar handhabbare Bestimmung; sie benachteiligt zudem die Nachbarn gegenüber der ursprünglichen Regelung nicht, da sie nicht mehr und nicht weniger als das, was nach dem Planungswillen der Gemeinde ohnehin im Rahmen der bisherigen Regelung hätte zulassungsfähig sein sollen, als zulässig fixiert, nur eben nicht mehr in der Systematik einer Ausnahmeregelung. Dies erscheint auch deshalb vertretbar, da die Bebauungssituation auf diesen wenigen Grundstücken klar ist, im Gegensatz zu der Vielzahl an Einfamilienhausgrundstücken mit unterschiedlichen Situationen, für die es bei der (klargestellten) Ausnahmeregelung verbleibt. Zudem handelt es sich um sehr kleine Grundstücksflächen, die umso mehr auf eine effiziente Ausnutzung angewiesen sind, daher erscheint diese Regelung auch vor diesem Hintergrund angemessen, zumal die sichtbare Höhe der Stützmauern daraus resultierend in diesem Fall sehr viel mehr von der Geländegestaltung der Nachbarn abhängt als bei den Einfamilienhausgrundstücken. Es handelt sich überdies um eine rein gestalterische Vorschrift ohne nachbarschützende Wirkung.

Weiterer Änderungsbedarf ergibt sich aus einem Problem in Bezug auf die Geländegestaltung, das zum Zeitpunkt der Rechtssetzung noch nicht ersichtlich war. Der Bebauungsplan enthält in der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 5 zu den überbaubaren Flächen folgende Formulierung:

*„Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen gelten oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche. Überschreitungen der Baugrenzen mit unterhalb der Geländeoberfläche gelegenen Bauteilen (z.B. Tiefgaragen) können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, sofern hierfür das natürliche Gelände nicht verändert wird.“*

Diese Regelung wurde gewählt, um ggf. erforderliche Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen zulassen zu können, da diese je nach Intensität der Bebauung für die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung (2,0 je Wohneinheit) erforderlich werden können. Mit der Verweisung unter das natürliche Gelände sollte vermieden werden, dass künstliche Geländeanfüllungen größeren Umfangs getätigt werden, um das Kriterium „unterirdisch“ einhalten zu können. Dabei war davon ausgegangen worden, dass im Zuge der Erschließungsarbeiten für das Baugebiet die Grundstücke auf das Straßenniveau angefüllt werden. Auf dieses sind auch die jeweiligen EFH der Gebäude abgestimmt und festgesetzt. Im Zuge der Erschließungsarbeiten wurde (nachdem der Bebauungsplan in Kraft getreten ist) dann aber aus Effizienzgründen entschieden, die vorgesehenen Auffüllungen nicht vorzunehmen, da im Zuge der jeweiligen Bebauung der Grundstücke (vor allem im Falle der Errichtung eines Kellers) stets Erdaushub anfällt, der dann wiederum hätte abgefahren werden müssen. Somit sollte stattdessen vorliegend der jeweilige Erdaushub zur Modellierung des Geländes und zur bedarfsgerechten Anfüllung der Grundstücke verwendet werden können.

Diese Vorgehensweise erscheint auch in der Nachschau als ökologisch und ökonomisch absolut sinnvoll, führt nun aber dazu, dass in der Rechtsanwendung das natürliche Gelände im Sinne der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 5 regelmäßig unterhalb des Straßenniveaus liegt, was zu Problemen bei der Ausbildung möglicher Tiefgaragen führen kann. Insofern ist nun zur Behebung dieses Umstands im Sinne des ursprünglichen Planungswillens der Gemeinde zunächst eine Klarstellung dieser Regelung dahingehend erforderlich, dass sich das natürliche Gelände nach dem Niveau der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bemisst.

Weitere kleinere Anpassungen sollen im Zuge dieser Änderung dahingehend erfolgen, dass klarstellend bei der Zulässigkeit anderer Dachformen und -neigungen bei untergeordneten Bauteilen in den Örtlichen Bauvorschriften geregelt wird, dass diese nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO (max. 1,50 m x 5,00 m) beschränkt sind, es kommt vielmehr auf den Gesamteindruck der jeweiligen Planung und einer konkreten Unterordnung der abweichenden Dachform gegenüber dem Hauptdach

und dem Erhalt des Satteldach- bzw. versetzten Pultdachcharakters des jeweiligen Gebäudes an.

## 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsdeckblatt vom 19.06.2021 zum zeichnerischen Teil vom 12.01.2018, in Kraft getreten am 26.01.2018 dargestellt.

## 3. Verfahren nach § 13 BauGB („vereinfachtes Verfahren“)

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften nicht berührt. Sie ist unter Betrachtung der städtebaulichen Ordnung in diesem Gebiet vergleichsweise geringfügig. Es sind ferner städtebaulich keine Gesichtspunkte erkennbar, die gegen eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans sprechen. Im Ergebnis kann also die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung sowie der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden.

## 4. Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III“ umfangreich ermittelt und berücksichtigt. Die daraus resultierenden Maßgaben finden sich in den gültigen Regelungen wieder, die durch diese Änderung unberührt bleiben.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom 29.06.2021 zugrunde.

Pliezhausen, den 30.06.2021

gez.

---

Christof Dold  
Bürgermeister